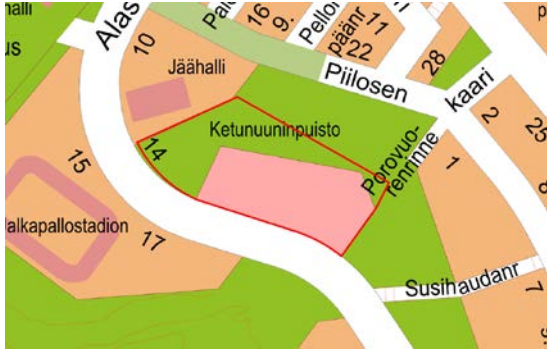


# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## KORTTELI 32 / ALASEINÄJOENKATU

Kaavatunnus 14056

15.5.2024



### Suunnittelualueen sijainti, tehtävän määrittely ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Huhtalan kaupunginosassa Alaseinäjokienkadun varressa, OmaSp Stadionia vastapäätä. Suunnittelualue rajautuu kortteliin 36 sekä Alaseinäjokienkatuun. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3 ha.

Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan, Huhtalan, korttelia 32 sekä osaa viereisistä puisto-alueista.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille monipuolisen asuntorakentamisen liike- ja toimisto rakentamisen sijaan.

### Yhteystiedot

Seinäjoen kaupunki  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus  
Kirkkokatu 6, PL 215, 60101 Seinäjoki  
[www.seinajoki.fi](http://www.seinajoki.fi)  
kaavoitus(at)seinajoki.fi  
06 416 2111 (vaihde)

### Suunnittelijat

kaavoitusarkkitehti Juho Jääskeläinen  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
040 508 8966

kaavoitusjohtaja Martti Norja  
etunimi.sukunimi(at)seinajoki.fi  
040 774 8501

## Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavoituksen 7.2.2024.

Kaavamuutos sisältyy vuoden 2024 kaavoituskatsaukseen.

Kaavamuutoksen hakija on yksityinen maanomistaja.

## Suunnittelualueen nykytilanne

### Alaseinäjoenkatu Paavola

Suunnittelualueella vallitsee mänty- ja havupuumetsikkö. Alue sijoittuu loivan kallioisen kukkulan laelle niin, että rinne laskee jyrkimmin pohjoiseen avaten sinne hyvät näkymät.

### Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueesta hieman vajaa puolet. Hieman yli puolet omistaa yksityinen maanomistaja.

## Kaavoitustilanne

### Maakuntakaava

**Kokonaismaakuntakaava:** Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 23.5.2005. Alue on Kaupunkikehittämisen kohdealuetta (kk).

**Vaihemaakuntakaava II:** Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava II Kauppa, liikenne ja keskustatoiminnot on hyväksytty 30.5.2016 ja tullut voimaan 11.8.2016. Myöhemmin II vaihemaakuntakaavaan on tehty kauppaa ja keskustatoimintoja koskeva muutos. Tarve muutokselle tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtyjen, vähittäiskauppaa käsittelevien muutosten vuoksi. Vaihemaakuntakaava II on kaavamuutoksella tarkistettu vastaamaan muuttunutta lainsäädäntöä tältä osin. Kaavamuutos on tullut voimaan 21.4.2020. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kaupallisen vyöhykkeen aluetta (km2).

**Vaihemaakuntakaava III:** Etelä-Pohjanmaan Vaihemaakuntakaava III - Turvetuotanto, suoluonnon suojelu, bioenergialaitokset, puuterminaalit ja puolustusvoimien alueet on hyväksytty 3.12.2018 ja tullut voimaan 23.8.2021. Suunnittelualueelle ei kohdistu aluevaraus- tai kohdemerkintöjä.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteeton Seinäjoen yleiskaava 1994, jota ollaan uudistamassa. Suunnittelualue on yleiskaavassa tontin kohdalla Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Viereinen Ketunuunipuisto kuuluu alueeseen (VL).

Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY) suunnittelumääräys kuuluu: Pääasiallisesti kuntien ja valtion palveluille, muille niihin verrattaville palveluille sekä myös seurakunnallisille rakennuksille varattu alue. Vähäisessä määrin alueelle voidaan sijoittaa myös yksityisiä palveluita tarjoavia tiloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä asuntoja. Lähivirkistysalueen (VL) on päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattava alue.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja. Kaava 10010 vuodelta 1988, kaava 14002 vuodelta 1970 sekä kaava 14036 vuodelta 2004.

Kortteli 32 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimisto rakennusten kortteli alueeksi (K). Korttelissa on rakennusoikeutta noin 10 000 k-m<sup>2</sup>.

## Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

### Muut

- Kaavamuutoksen hakijan laatimat suunnitelmat. Arkkitehdit LSV 2024

### Maankäytösopimus

Seinäjoen kaupunki tekee tarvittaessa maanomistajan kanssa maankäytösopimuksen ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä MRL 91 a ja b § edellytysten mukaisesti.

### Tonttijako

Alueelle tulee laatia erillinen asemakaavan mukainen tonttijako.

## Osalliset

Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, yrittäjät, asukkaat ja muut toimijat
- Kaavamuutoksen hakija
- Kaupungin viranomaiset:
  - Kaupunkiympäristön toimiala: yhdyskuntatekniikan suunnittelu, puistotoimi, joukkoliikenne, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, kiinteistö- ja paikkatietopalvelut, toimitilat
  - Elinvoiman- ja kilpailukyvyn toimiala
  - Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala
  - Vapaa-aikapalvelut
  - Seinäjoen museot
- Kaupungin tytäryhtiöt
  - Seinäjoen Energia Oy
  - Seiverkot Oy
  - Seinäjoen Vesi Oy
  - Lakeuden Etappi Oy
- Viranomaiset:
  - Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue: Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos, sosiaali- ja terveyspalvelut

- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus: Alueidenkäyttö ja vesihuolto, Liikenne ja infrastruktuuri
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Yritykset ja yhdistykset yms.:
  - Cinia Oy
  - Elisa Oyj
  - Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys ry.

## Kaavan vaikutusten arviointi ja lisäselvitykset

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan arviointityössä paneudutaan merkittäviin vaikutuksiin, joita tässä asemakaavahankkeessa alustavan tarkastelun perusteella ovat:

- vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
- vaikutukset valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- vaikutukset liikenteeseen
- sosiaaliset vaikutukset.

Vaikutuksia tullaan arvioimaan asemakaavan laatimisen yhteydessä selvitysten, lähtötietomateriaalin, asiantuntijoiden ja osallisten kannanottojen perusteella. Ne kirjataan asemakaavan selostukseen.

## Laadittavat lisäselvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja liikenteeseen liittyviä lisäselvityksiä.

## Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan, liittyykö siihen sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi tulee järjestää viranomaisneuvottelu kaupungin ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kesken. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö voidaan järjestää myös lausunnotmenettelyin.

## Asemakaavoituksen eteneminen ja kaavoitukseen osallistuminen

Osalliset voivat ottaa osaa kaavan valmisteluun arvioimalla sen vaikutuksia ja lausumalla kaavasta mielipiteensä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot. Asemakaavoituksen aikataulu on alustava ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

## Tiedottaminen

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin verkkosivuilla [www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu). Asemakaavoitusta voi seurata asemakaavan verkkosivuilla <http://www.seinajoki.fi/ak14056>.

## Aloitusvaihe (talvi 2023-2024)

Suunnittelija kokoaa lähtötietoja sekä neuvottelee osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa. Samalla kaavalle asetetaan tavoitteet ja tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma. OAS on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla.

- Saat tiedon kaavan vireille tulosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit seurata kaavoitusta asemakaavan verkkosivulta, jossa voit myös tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
- Voit antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle [kaavoitus@seinajoki.fi](mailto:kaavoitus@seinajoki.fi)

## Luonnosvaihe (kevät 2024)

Suunnittelija laatii kaavaluonnoksen, joka on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa vähintään 14 päivää. Tarvittaessa järjestetään kaavan esittelytilaisuus.

- Saat tiedon kaavaluonnoksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaluonnokseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä.

## Ehdotusvaihe (syksy 2024)

Suunnittelija laatii kaavaehdotuksen, jossa otetaan huomioon saatu palaute sekä muut lisäselvitykset. Luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet kirjataan kaavaselostukseen. Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja hyväksyy sen nähtäville. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset voivat jättää kaavasta muistutuksen.

Kaava-alueeseen rajautuvalle kunnalle ja ulkopaikkakuntalaiselle maanomistajalle tai haltijalle lähetetään kirjallinen tiedote viikkoa ennen nähtävillä oloa. Paikkakunnalla asuvalle maanomistajalle lähetetään tiedote viimeistään nähtävillä olon alussa.

- Saat tiedon kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Voit tutustua kaavaehdotukseen asemakaavan verkkosivuilla.
- Suunnittelualueella olevia ja siihen rajautuvia maanomistajia sekä osallisiksi nimettyjä viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan erikseen.
- Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina määräaikaan mennessä.

Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan perustellut kannanotot ja ne kirjataan kaavaselostukseen. Jos muistutuksen jättäjä on ilmoittanut osoitteensa, hän saa kaupungilta perustellun kannanoton kirjallisesti.

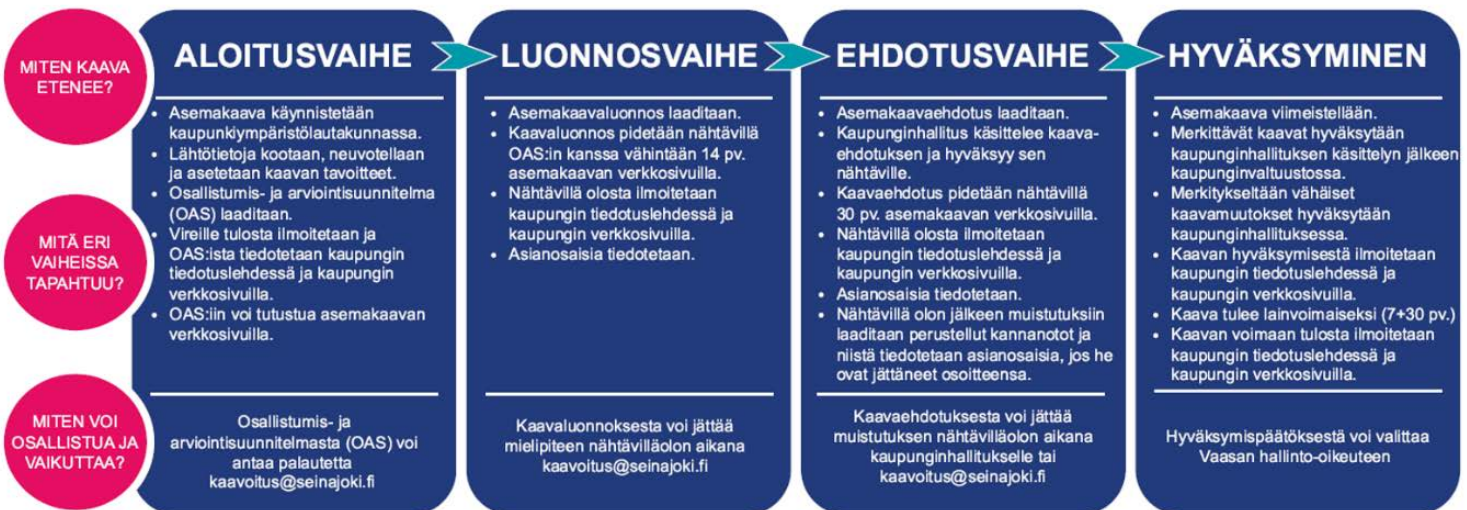
Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen päätöksellä uudelleen nähtäville.

## Hyväksymisvaihe (syksy 2024)

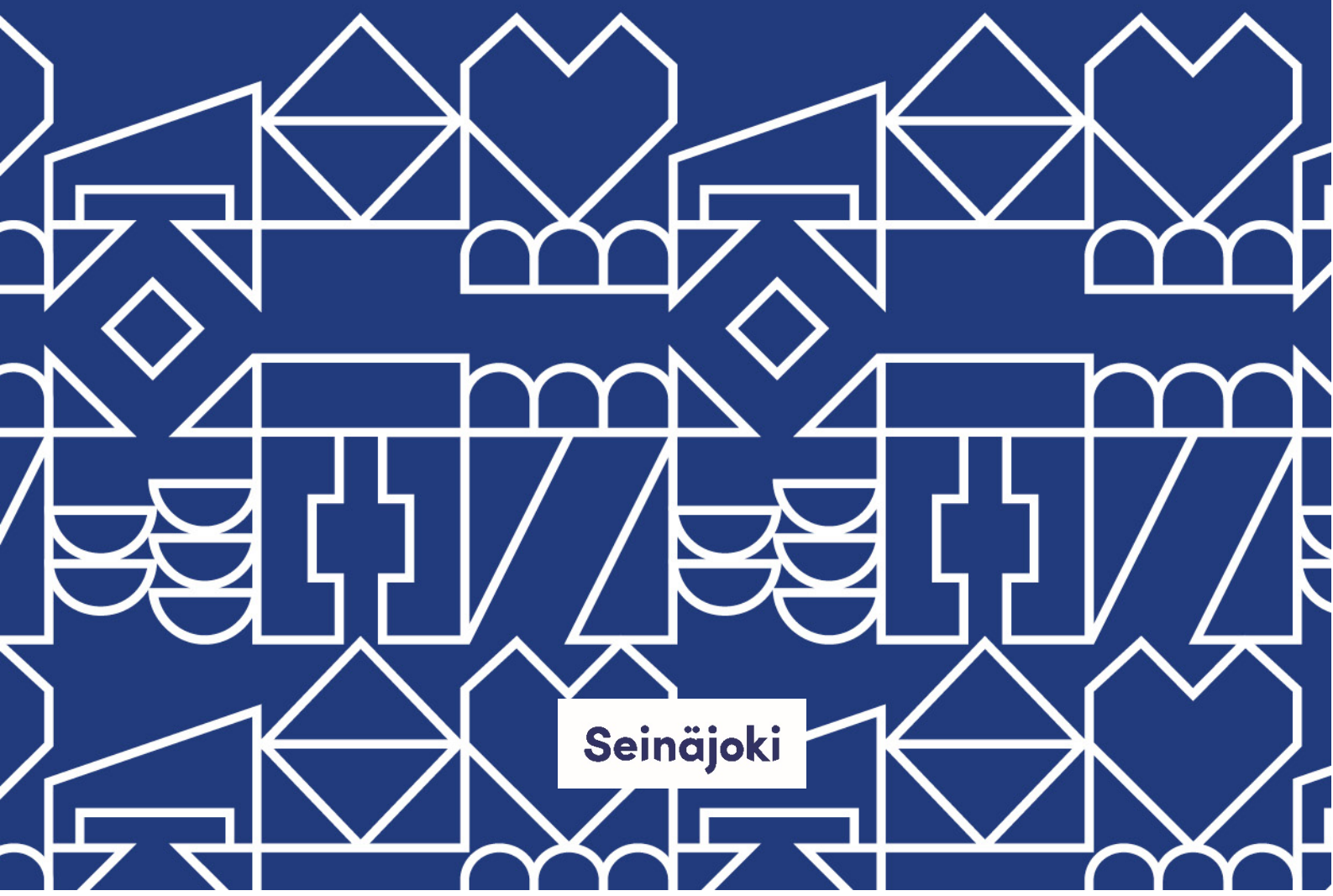
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto.

- Saat tiedon kaavan hyväksymisestä kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.
- Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan erikseen niille, jotka ovat kaavan nähtävillä ollessa sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.
- Voit hakea hyväksymispäätökseen muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen.
- Saat tiedon kaavan voimaantulosta kaupungin tiedotuslehdessä sekä kaupungin verkkosivulta.

## ASEMAKAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA KAAVOITUKSEEN OSALLISTUMINEN



Kaavio asemakaavan etenemisestä.



**Seinäjoki**